
**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w okresie 9 miesięcy 2025 r.**

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000534585
REGON	360331494
NIP	5272726050

Przedmiot działalności Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską.

Marvipol Development S.A. (Marvipol, Emitent, Spółka) - w następstwie podziału Marvipol S.A. - z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r.

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Marvipol Development).

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność - za pośrednictwem spółek celowych - w trzech segmentach: deweloperskim, w ramach którego realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego, magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty oraz w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe. Do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane zostały następujące aktywa: nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu, projekt Chmielna 78 Hotel



Gdańsk****, którego budowa rozpoczęła się w grudniu 2024 roku oraz aktywa związane z działalnością najmu krótko, średnio i długoterminowego prowadzoną przez Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Grupę Marvipol Development działalności w segmencie deweloperskim jest Warszawa, gdzie Marvipol w okresie 29 lat zbudował mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Emitent jest obecny również w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Kapitałowa Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych, starannie wyselekcjonowanych regionach kraju. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Kluczowymi elementami biznesowego sukcesu Grupy są: proces zakupu działek budowlanych, realizacja projektów we współpracy ze sprawdzonymi, renomowanymi biurami projektowymi i generalnymi wykonawcami, aktywny proces komercjalizacji, wspierany szerokim wachlarzem działań marketingowych oraz realizacja projektów przy wykorzystaniu finansowania zewnętrznego.

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada odbudowanie skali działalności prowadzonej przez Grupę, po okresie spowolnienia wynikającego z niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej spowodowanej m.in. przez wojnę w Ukrainie. Zamiarem Grupy, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest realizacja projektów deweloperskich w Trójmieście i we Wrocławiu. W średniookresowej perspektywie celem Grupy jest wzrost poziomu sprzedaży mieszkań do 800-1000 sztuk rocznie i realizacja projektów generujących satysfakcjonującą marżę.

W segmencie magazynowym Spółka dąży do inwestowania w projekty, których cykl realizacji (zakończona sprzedaż) jest nie dłuższy niż trzy lata, przy zachowaniu zadowalającej stopy zwrotu.

W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe alokowane są m.in. niezabudowane nieruchomości, na których realizowane są lub planowana jest realizacja projektów deweloperskich związanych z najmem krótko, średnio i długoterminowym. Do segmentu zalicza się również działalność operacyjna spółki Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o., operatora obiektu Royal Tulip Warsaw Centre przy ul. Grzybowskiej 49 w Warszawie.

Strategia Grupy zakłada podejmowanie działań mających na celu ograniczenia wpływu realizowanych przez Grupę inwestycji na środowisko naturalne, w tym minimalizację śladu węglowego m.in. poprzez szersze stosowanie energooszczędnych technologii w budynkach.

Działania podjęte w ramach realizacji strategii rozwoju Grupy w okresie objętym raportem zostały zaprezentowane w rozdziałach **8, 9 i 10** niniejszego Sprawozdania. Perspektywy rozwoju działalności Grupy zostały przedstawione w rozdziale **11** Sprawozdania.

3. Władze Spółki

Zarząd:



MARIUSZ KSIAŻEK

PREZES ZARZĄDU

ANDRZEJ NIZIO

WICEPREZES ZARZĄDU

Rada Nadzorcza:

ALEKSANDER CHŁOPECKI

Przewodniczący Rady Nadzorczej

WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

KRZYSZTOF BREJDAK

Członek Rady Nadzorczej

PIOTR CHUDZIK

Członek Rady Nadzorczej

ANDRZEJ JACASZEK

Członek Rady Nadzorczej

Warszawa, 19 listopada 2025 r.

4. Akcjonariat Spółki

Akcje Marvipol Development S.A. od 19 grudnia 2017 r. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 41.652.852 zł i dzieli się na 41.652.852 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, Akcjonariuszem Spółki posiadającym na dzień sporządzenia niniejszego raportu znaczny pakiet akcji Emitenta jest: Książek Holding Sp. z o.o., firma inwestycyjna kontrolowana przez Mariusza Książek, prezesa Zarządu Spółki.

Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji	Udział akcji w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	33 868 045	81,31%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	31 790 353	76,32%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Akcje własne	633	0,00%
Inne podmioty	7 784 174	18,69%
Razem	41 652 852	100,00%

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 19.11.2025 r.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu w skład Grupy Marvipol Development wchodziły:

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 30 spółek zależnych i 7 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki ujmowane metodą pełną</i>		
1	Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%
5	Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	100%

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
14	Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%
15	Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	100%
16	Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%
17	Marvipol Żubowiecka Sp. z o.o.	100%
18	Marvipol Projekt 102 Sp. z o.o.	100%
19	Marvipol Projekt 103 Sp. z o.o.	100%
20	Marvipol Projekt 104 Sp. z o.o.	100%
21	Marvipol Projekt 105 Sp. z o.o.	100%
22	Marvipol Projekt 106 Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Projekt 107 Sp. z o.o.	100%
24	Property-ad Sp. z o.o.	100%
25	Marvipol Logistics S.A.	100%
26	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%
27	Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%
28	Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%
29	Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%
30	Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%
<i>Jednostki ujmowane metodą praw własności</i>		
1	PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji ¹⁾	40,8%
2	PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. ²⁾	50%
3	PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. ³⁾	68%
4	PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. ⁴⁾	68%
5	Zynwalin Investments Sp. z o.o. ⁵⁾	68%
6	PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. ⁶⁾	45%
7	PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. ⁷⁾	16,8%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współkontrolowanych Marvipol Development S.A. (według stanu na dzień 19.11.2025 r.)

Legenda:

- Segment deweloperski
- Segment magazynowy
- Pozostałe aktywa nieruchomościowe

- 1) PDC Industrial Center 130 Sp. z o.o. w likwidacji – 40,8% udziałów uprawniających do 30% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 2) PDC Industrial Center 135 Sp. z o.o. - 50% udziałów uprawniających do 36,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 3) PDC Industrial Center 149 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Warszawa, 19 listopada 2025 r.

- 4) PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 5) Zynwalin Investments Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 6) PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o. - 45% udziałów uprawniających do 45% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.
- 7) PDC Industrial Center 229 Sp. z o.o. - 16,8% udziałów uprawniających do 16,8% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Na dzień 30 września 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

Poza wskazanymi powyżej spółkami zależnymi oraz współkontrolowanymi oraz nieruchomościami składającymi się na bank ziemi, Grupa Marvipol Development nie identyfikuje istotnych inwestycji (w tym inwestycji obejmujących papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości) innych niż te, o których informowała w formie raportów bieżących.

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

461,3 mln zł

SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY
ZE SPRZEDAŻY
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

87,4 mln zł

WYNIK
OPERACYJNY
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

57,9 mln zł

WYNIK
NETTO
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

1 386,4 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 30.09.2025 R.

730,8 mln zł

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 30.09.2025 R.

277,5 mln zł

DŁUG
NETTO
NA 30.09.2025 R.

266

LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH I
INWESTYCYJNYCH
SPRZEDANYCH
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

570

LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH PRZEKAZANYCH
NABYWCOM
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

175 tys. m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
PROJEKTÓW**
W REALIZACJI
I W PRZYGOTOWANIU
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

185 tys. m²

POWIERZCHNIA
WYNAJMOVALNA
PROJEKTÓW MAGAZYNOWYCH
W PORTFELU
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

109,1 mln zł

ZAANGAŻOWANIE KAPITAŁOWE
W REALIZOWANE PROJEKTY
MAGAZYNOWE
(na dzień sporządzenia
niniejszego raportu)

3,1 mln zł

WYNIK NETTO SEGMENTU
POZOSTAŁYCH AKTYWÓW
NIERUCHOMOŚCIOWYCH
W OKRESIE 9 MIES. 2025 R.

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2025 r. po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkulowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing* wynosi 280,6 mln zł.

** Powierzchnia użytkowa projektów deweloperskich wynosi 137,0 tys. m². Powierzchnia użytkowa projektów przypisanych do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych to 37,6 tys. m².

7. Najważniejsze wydarzenia 9 miesięcy 2025 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

Styczeń 2025 r.

- 2 stycznia – przedterminowy wykup na żądanie Emitenta – Obligacje serii P2021A oraz P2021B (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 1/2025*)
- 22 stycznia – ustalenie programu emisji obligacji publicznych (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 4/2025*)

Luty 2025 r.

- 6 lutego – powołanie Andrzeja Jacaszek do składu Rady Nadzorczej Spółki na kolejną kadencję (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 5/2025*)

Marzec 2025 r.

- 19 marca – zatwierdzenie prospektu Spółki przez KNF (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 6/2025*)
- 31 marca – zawarcie umów kredytowych w ramach projektu deweloperskiego (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 7/2025*)

Kwiecień 2025 r.

- 7 kwietnia – zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 9/2025*)
- 7 kwietnia – zakup akcji Spółki przez Książek Holding sp. z o.o. (szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 10/2025 i 11/2025*)
- 30 kwietnia – zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przez spółkę PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 12/2025*)

Maj 2025 r.

- 5 maja – zgłoszenie przez akcjonariusza projektu uchwały do pkt. 7 porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 13/2025*)
- 6 maja – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie (szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 14/2025 i 15/2025*)
- 7 maja – rekomendacja Zarządu dotycząca podziału zysku za rok obrotowy 2024 (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 16/2025*)
- 14 maja – uchwała Zarząd w sprawie przeprowadzenia skupu akcji własnych Spółki oraz ogłoszenie zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 18/2025*)
- 29 maja – rozważana emisja w ramach programu emisji obligacji (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 19/2025*)

Czerwiec 2025 r.

- 2 czerwca – zakup akcji Spółki przez Książek Holding sp. z o.o. (szczegóły: *raporty bieżące Emitenta nr 20/2025 i 21/2025*)
- 2 czerwca – zawarcie i rozliczenie transakcji skupu akcji własnych (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 22/2025*)
- 3 czerwca – zmiana rekomendacji Zarządu dotycząca podziału zysku za rok obrotowy 2024 (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 23/2025*)
- 3 czerwca – zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 24/2025*)
- 11 czerwca – złożenie najkorzystniejszej oferty na zakup nieruchomości w Gdańsku. (szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 25/2025*)
- 24 czerwca – nabycie obligacji serii AE i AF w celu umorzenia.

(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 26/2025)

- 30 czerwca – Zwyczajne Walne Zgromadzenie
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 28/2025 i 29/2025)
- 30 czerwca – podjęcie uchwały ws. wypłaty dywidendy
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 27/2025)

Lipiec 2025 r.

- 7 lipca – zakup akcji Spółki przez Książek Holding sp. z o.o.
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 31/2025 i 32/2025)
- 10 lipca – emisja niezabezpieczonych obligacji serii AG
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 33/2025)
- 11 lipca – nabycie nieruchomości w Gdańsku
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 34/2025)
- 31 lipca – przedterminowy wykup na żądanie Spółki obligacji serii AE i AF
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 35/2025)

Wrzesień 2025 r.

- 10 września – zakup akcji Spółki przez Książek Holding sp. z o.o.
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 37/2025 i 38/2025)
- 19 września – zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przez PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 39/2025)

Październik 2025 r.

- 2 października – przedterminowy wykup obligacje serii P2022A na żądanie Emitenta
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 41/2025)
- 2 października – uchwała Zarządu ws. zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji serii P2025A
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 42/2025)
- 14 października – uchwała Zarządu ws. zawarcia umowy podatkowej grupy kapitałowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 43/2025)
- 16 października – zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przez PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 44/2025)
- 27 października – emisja niezabezpieczonych obligacji serii P2025A
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 45/2025)
- 27 października – zmiana stanu posiadania akcji Emitenta przez MK FOUNDATION Fundacja Rodzinna
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 46/2025)

Listopad 2025 r.

- 4 listopada – zarejestrowanie umowy o utworzeniu Podatkowej Grupy Kapitałowej
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 47/2025)
- 7 listopada – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Riviera 5
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 48/2025)

Segment deweloperski

Raport
za 9 miesięcy 2025 r.

8. Segment deweloperski

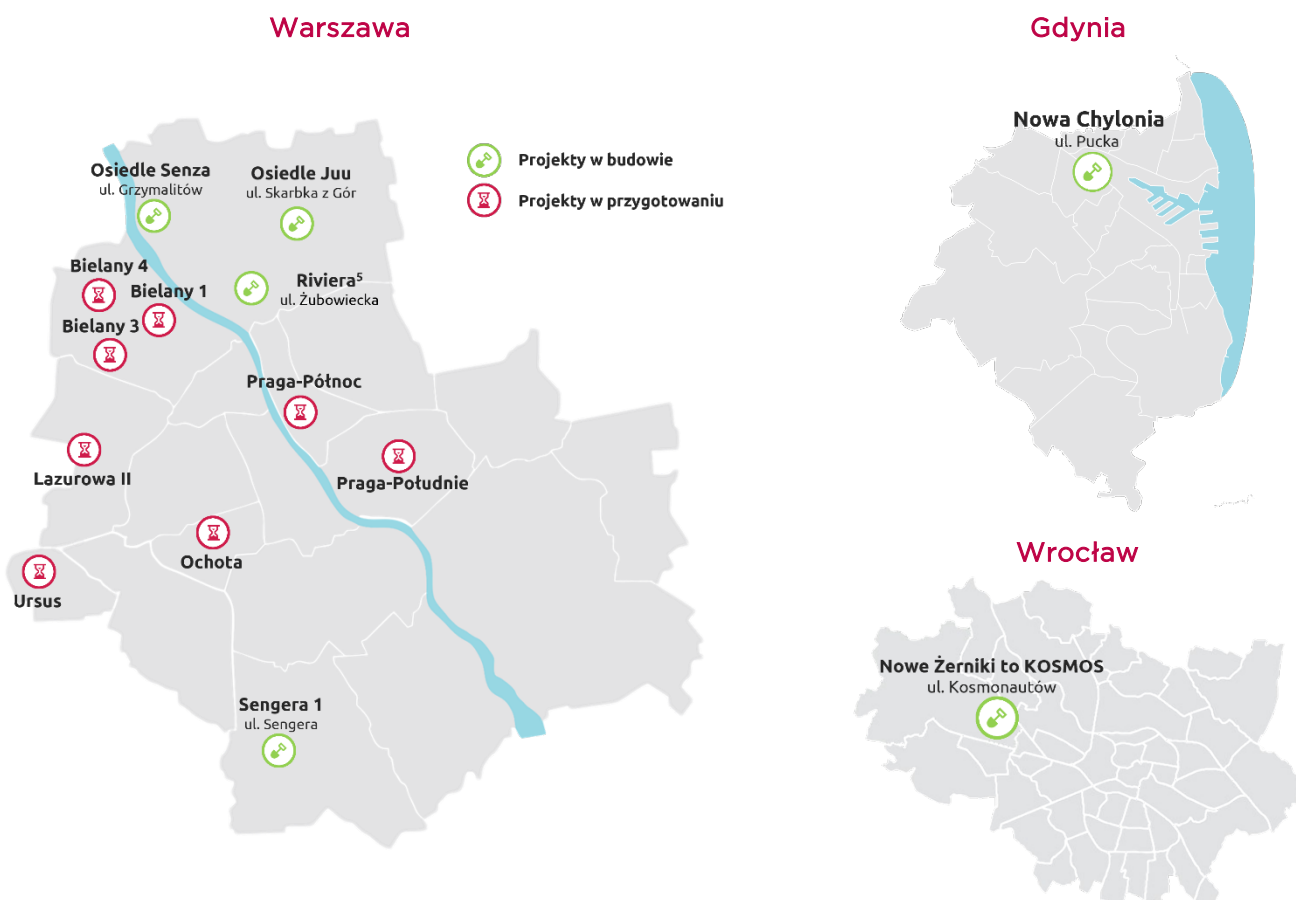
Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa oddała do użytkowania 10,7 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 612 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Grupa specjalizuje się w realizacji projektów o podwyższonym standardzie. Dzięki koncentracji na wartości dodanej realizowanych projektów, w tym m.in. ponadczasowej architekturze, wysokiej jakości i solidności wykonania, efektywnej i efektownej aranżacji części wspólnych, Grupa Marvipol Development jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot z zaangażowanego kapitału, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

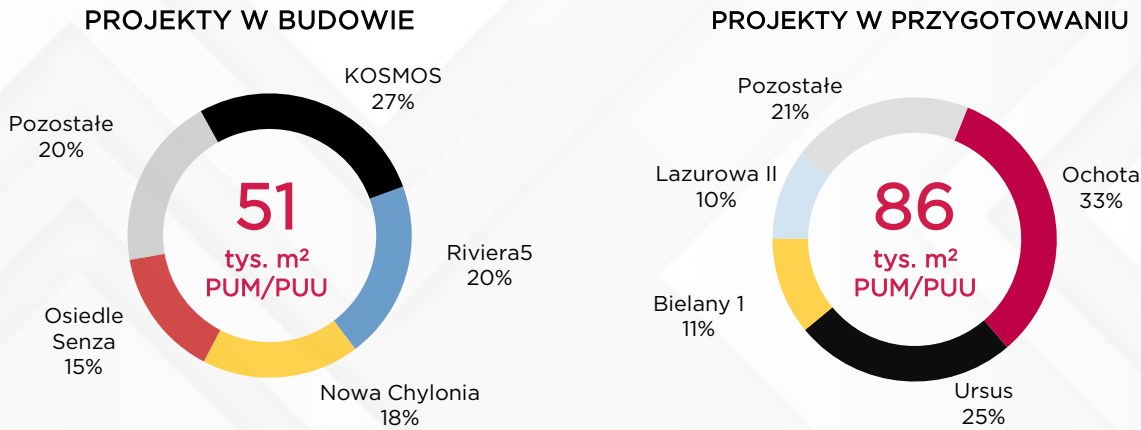
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. Emitent realizuje również projekty w Trójmieście oraz we Wrocławiu.

Portfel projektów deweloperskich



Rys. 1. Projekty deweloperskie w Warszawie, Gdyni i Wrocławiu (położenie, etap realizacji) wg stanu na dzień sporządzenia raportu

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów Grupy Marvipol Development tworzy 19 inwestycji w budowie, w przygotowaniu oraz planowanych do realizacji, zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście i we Wrocławiu. Łączna powierzchnia użytkowa projektów w banku ziemi (w budowie oraz w przygotowaniu) wynosi 137 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 37 proc. stanowią projekty w budowie.



Wykres nr 1. Portfel inwestycji deweloperskich Grupy Marvipol Development według stanu na dzień sporządzenia raportu

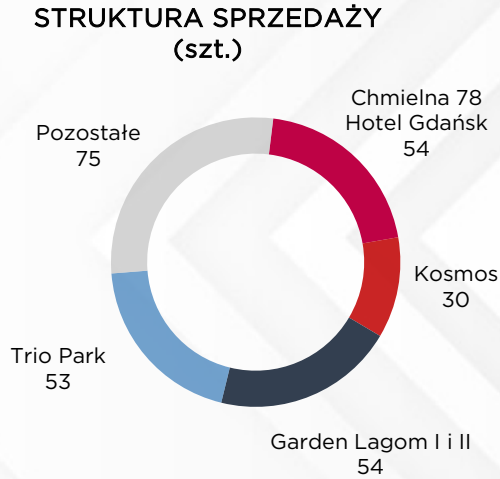
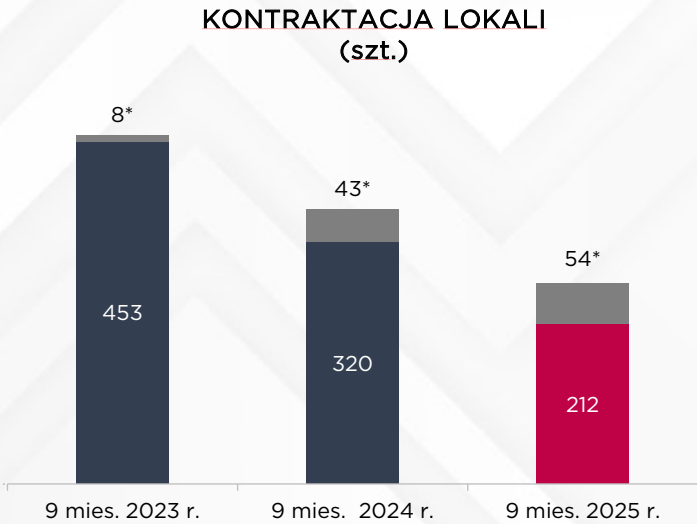
W okresie 9 miesięcy 2025 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację ośmiu inwestycji rozpoczętych we wcześniejszych latach: In Place II (dzielnica Włochy), Gardenia Lagom II (Białołęka), Conrada 30 (Bielany), Osiedle Juu (Białołęka), Osiedle Senza (Białołęka), Sengera 1 (Ursynów) w Warszawie oraz Trio Park (I i II) i Nowe Żerniki to KOSMOS we Wrocławiu. W analizowanym okresie do użytku zostały oddane projekty In Place II, Gardenia Lagom II, Trio Park oraz Conrada 30. W III kwartale br. rozpoczęto realizację inwestycji Nowa Chylonia w Gdyni, a po zakończeniu okresu sprawozdawczego, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, realizację projektu Riviera⁵.

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Inwestycje w budowie					
Osiedle Juu	129	6,3	34	II kw. 2024 r.	III kw. 2026 r.
Sengera 1	58	3,6	6	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
KOSMOS	280	13,9	43	III kw. 2024 r.	IV kw. 2026 r.
Osiedle Senza	146	7,4	20	I kw. 2025 r.	IV kw. 2026 r.
Nowa Chylonia	214	9,1	11	III kw. 2025 r.	III kw. 2027 r.
Riviera ⁵	216	10,2	-	IV kw. 2025 r.	IV kw. 2027 r.
Inwestycje w przygotowaniu					
Ochota	448	27,7	-	-	-
Bielany 1 etap I	32	6,3	-	-	-
Bielany 1 etap II	16	3,1	-	-	-
Bielany 3	92	4,5	-	-	-

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2025 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Praga Południe	70	4,0	-	-	-
Ursus	449	21,5	-	-	-
Lazurowa II	153	8,6	-	-	-
Bielany 4	24	3,8	-	-	-
Praga Północ	147	6,1	-	-	-

Tabela nr 3. Harmonogram realizacji inwestycji (stan na dzień sporządzenia raportu)

Kontraktacja lokali



Wykres nr 2. Kontraktacja (zawarte przedwstępne i deweloperskie umowy sprzedaży) lokali mieszkaniowych i usługowych według projektów

*Lokale inwestycyjne, m.in. w projekcie Chmielna 78 Hotel Gdańsk ujętym w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe

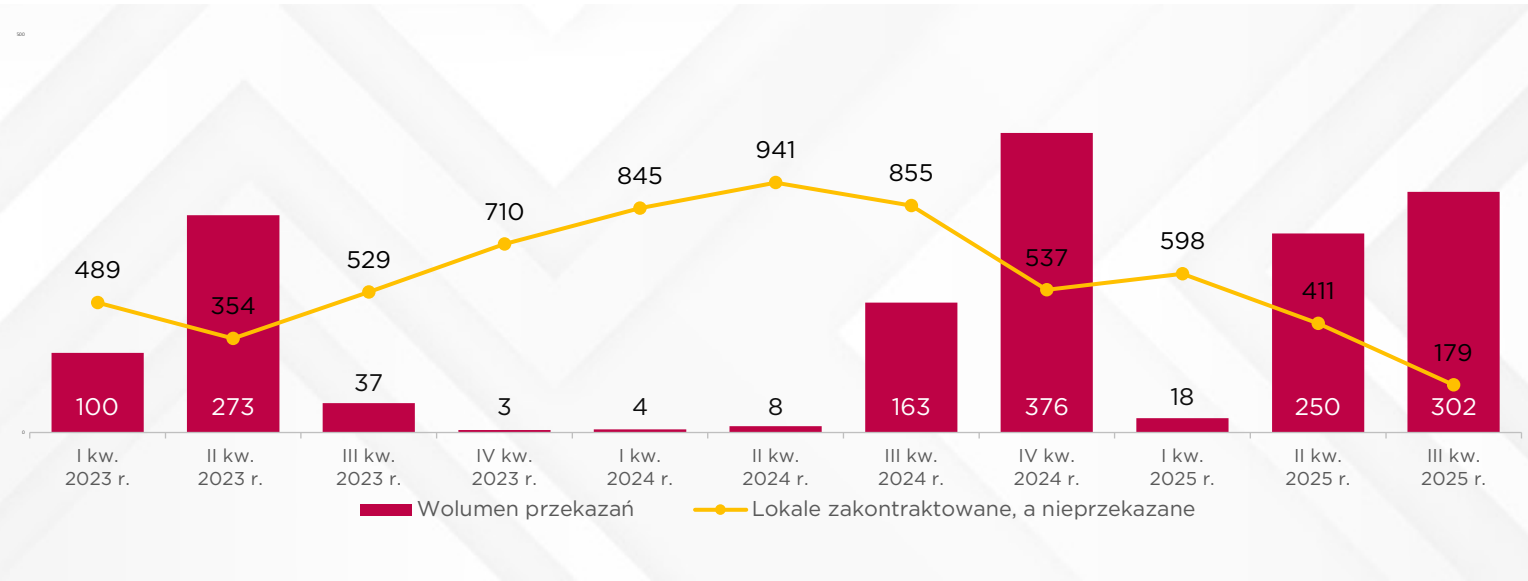
W okresie 9 miesięcy 2025 r. Grupa Marvipol Development zawarła 266 umów sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych (w tym 54 umowy sprzedaży lokali inwestycyjnych w Chmielna 78 Hotel Gdańsk****, ujemowanych w wynikach segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe), wobec 363 umów zawartych w okresie 9 miesięcy 2024 r. Na wyniki sprzedaży wpływają m.in. dostępność finansowania hipotecznego oraz nastroje konsumenckie.

Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty ukończone	125	9,6	-	-
Projekty przewidziane do ukończenia w II kw. 2026 r.	95	4,9	129	6,3

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji	
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)
Projekty przewidziane do ukończenia w III kw. 2026 r.	52	3,3	58	3,6
Projekty przewidziane do ukończenia w IV kw. 2026 r.	363	18,1	426	21,3
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	419	18,8	430	19,3
Razem	1.054	54,8	-	-

Przekazania lokali



W okresie 9 miesięcy 2025 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 570 lokali mieszkalnych i usługowych, wobec 175 lokali przed rokiem (ponadto w okresie porównawczym Grupa wydała 20 lokali, ujemowanych w segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe).

Przychody ze sprzedaży lokali

W okresie 9 miesięcy 2025 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 415 mln zł przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (mieszkań i lokali usługowych).

Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich, dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Wartość umów (tys. zł)
Projekty ukończone	65	3,5	57 902
Projekty przewidziane do ukończenia w 2026 r.	103	4,9	69 577
Projekty przewidziane do ukończenia w 2027 r.	11	0,5	5 828
Razem	179	8,8	133 307

Na dzień 30 września 2025 r. Grupa Kapitałowa, w odniesieniu do 179 lokali mieszkalnych i usługowych, posiadała zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), dla których do końca III kwartału 2025 r. nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 133,3 mln zł.

Segment magazynowy

Raport
za 9 miesięcy 2025 r.

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

W ramach segmentu magazynowego Grupa Marvipol Development koncentruje się na projektach o niskim ryzyku biznesowym – inwestycjach w bardzo dobrych lokalizacjach. Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż trzy lata.

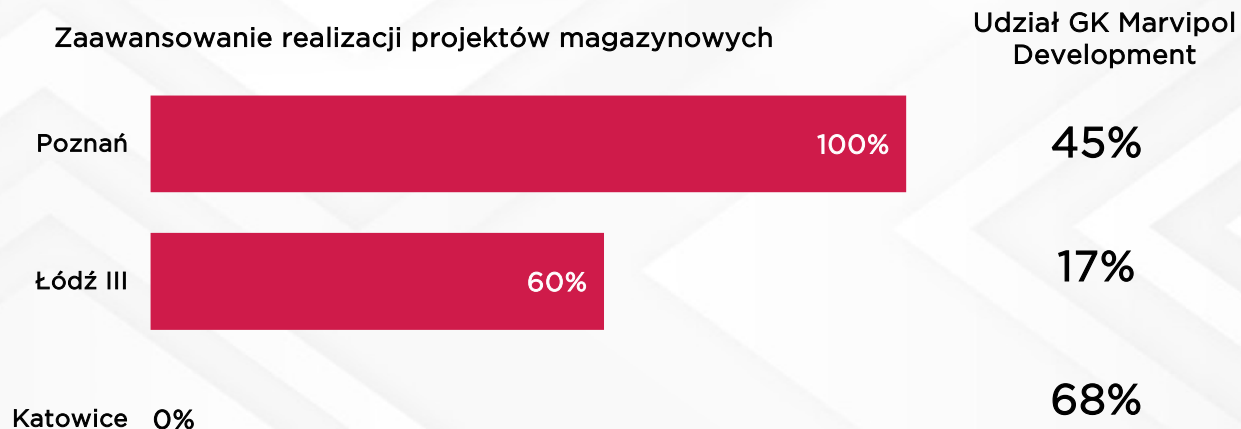
Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
IC 195 Poznań	60	Wybudowany
IC 229 Łódź III	86	W budowie
Zynwalin Katowice	39	Zawieszony
Razem	185	-
Sprzedane w latach 2017-2025	627	-

Rys. 2. Projekty magazynowe Grupy Marvipol Development – położenie, etap realizacji (stan na dzień sporządzenia raportu)

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 3 projekty (w budowie, w przygotowaniu oraz oddanych do użytkowania) z 185 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w rejonach Katowic, Łodzi i Poznania.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

Grupa Kapitałowa w okresie 9 miesięcy 2025 r. kontynuowała komercjalizację projektów:

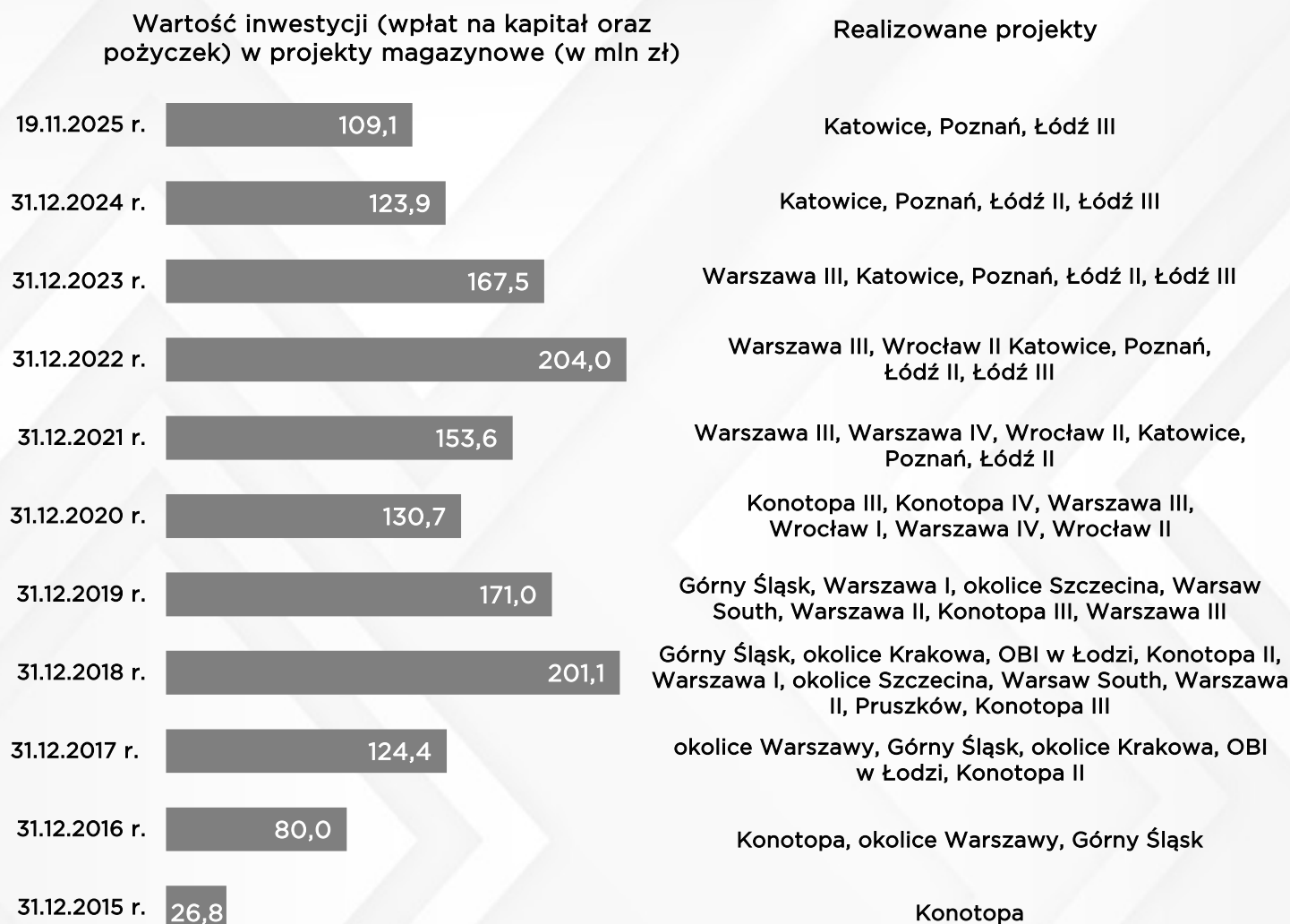
- Poznań (IC 195) z 60 tys. m² GLA (z których 100% jest wynajęte), obiekt oddany do użytku,
- Łódź III (IC 229) z 86 tys. m² GLA (z których 45% jest wynajęte), obiekt jest w budowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania projekt Katowice nie jest realizowany.

16 października br. PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o. zawarła umowy sprzedaży nieruchomości, na której uprzednio planowano budowy magazynu (projekt Łódź II). Cena sprzedaży wyniosła około 18,2 mln zł netto.

Zaangażowanie kapitałowe

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). Działalność magazynowa Grupy Kapitałowej jest skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, posiadającej udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) udzielonych im pożyczek.



Wykres nr 5. Zaangażowanie kapitałowe Grupy w projekty magazynowe – ewolucja (stan na dzień sporządzenia raportu)

W minionym okresie 2025 r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, zaangażowanie Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe zmniejszyło się w następstwie dezynwestycji z projektu Łódź II. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Raport
za 9 miesięcy 2025 r.

10. Pozostałe aktywa nieruchomościowe

Wprowadzenie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu do segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych przypisane zostały:

- część inwestycji Unique Tower, skomercjalizowana pod nazwą Unique Apartments, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawarto umowy dzierżawy lokali przez podmiot z Grupy. Aktywa te są wykorzystane przez spółkę z Grupy Marvipol do prowadzenia samodzielnej działalności najmu krótko, średnio i długoterminowego,
- nieruchomość niezabudowana w Kołobrzegu. Miejskowy plan zagospodarowania umożliwia zabudowę nieruchomości obiektem zamieszkania zbiorowego i prowadzenie działalności hotelowej. Dla nieruchomości został opracowany projekt architektoniczny oraz została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- inwestycja Chmielna 78 Hotel Gdańsk****, oferująca lokale inwestycyjne z przeznaczeniem na późniejszy najem krótko, średnio i długoterminowy, którego prowadzeniem ma zajmować się podmiot z Grupy Marvipol. Budowa i komercjalizacja obiektu rozpoczęła się w 2024 r.
- inwestycja Chmielna 2 - miejskowy plan zabudowy umożliwia budowę lokali usługowych. Projekt jest w trakcie analizy.

Nieruchomość /projekt	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba lokali	Status
Unique Tower, część inwestycyjna	11,7	320	Projekt skomercjalizowany w ramach konceptu Unique Apartments
Kołobrzeg	9,3	-	Rozważana realizacja projektu
Chmielna 78 Hotel Gdańsk****	12,3	344	Projekt w realizacji
Chmielna 2	16,0	-	Projekt w trakcie analizy
Razem	49,4		-

Tabela nr 7. Parametry projektów przypisanych do segmentu pozostałe aktywa nieruchomościowe

Realizowane projekty

Unique Apartments

Grupa Marvipol Development skomercjalizowała, w ramach konceptu biznesowego Unique Apartments, część lokali powstałych w ramach inwestycji Unique Tower (320 lokali zlokalizowanych w niższych kondygnacjach (do 16 piętra) głównej wieży kompleksu). Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o. (spółka z Grupy) zawierała z nabywcami 10-letnie umowy najmu lub dzierżawy sprzedawanych lokali. Najem i dzierżawa sprzedanych lokali rozpoczynają się z dniem wydania wyposażonych lokali klientom. Wszystkie z 320 lokali zostały wydane.

Od 1 maja 2022 r. Unique Apartments Warszawa organizuje dalszy podnajem mieszkań w systemie krótko, średnio i długoterminowym w ramach obiektu pod marką Royal Tulip Warsaw Centre

(wykorzystywaną na podstawie zawartej w maju 2019 r. umowy franczyzy z Louvre Hotels Group). W ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Development zostały utworzone struktury do prowadzenia działalności operatorskiej z wykorzystaniem zasobu lokali będących w dyspozycji Grupy w ramach umów najmu lub dzierżawy. Średnie obłożenie obiektu w okresie 9 miesięcy 2025 roku wyniosło 89%.

Royal Tulip Warsaw Centre oferuje 312 pokoi, nowoczesne w pełni wyposażone sale konferencyjne oraz elastyczne przestrzenie dostosowane do różnorodnych potrzeb, zapewniając również wsparcie techniczne, a także usługi gastronomiczne.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, Grupa rozpoznaje transakcje sprzedaży lokali w ramach konceptu Unique Apartments jako leasing zwrotny, zgodnie z MSSF 16. Część wyników (przychodów, kosztów, zysku) na sprzedaży lokali (przy uwzględnieniu stopy dyskontowej ok. 53%) została rozpoznana w momencie wydania klientom lokalu w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego (pierwszy odbiór). Część wyniku – szacowana na około 12% – została rozpoznawana w momencie wydania klientom wykończonego i wyposażonego mieszkania. Pozostała część (35%), na dzień rozpoczęcia okresu najmu lub dzierżawy jest ujmowana w bilansie poprzez wprowadzenie w odpowiedniej wartości prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie, przez okres leasingu, będzie ona rozpoznawana proporcjonalnie w wynikach.

W okresie 9 miesięcy 2025 r. przychody segmentu wyniosły 42,8 mln zł, a wynik netto: 3,1 mln zł.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu w związku z zawartymi umowami najmu i dzierżawy są zaprezentowane w **Nocie 25** Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Chmielna 78 Hotel Gdańsk****

Projekt realizowany na działce przy ul. Chmielnej w Gdańsku, w atrakcyjnej turystycznie lokalizacji, w ramach którego powstaje 331 lokali inwestycyjnych oraz 13 lokali usługowych. Lokale inwestycyjne są oferowane do sprzedaży Klientom Spółki. Wraz z umową sprzedaży zawierana jest umowa dzierżawy na okres 10 lat ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol – operatorem obiektu. Operator zorganizuje działalność polegającą na oferowaniu lokali w dalszy podnajem krótko, średnio i długoterminowy.

W okresie 9 miesięcy 2025 r. zawarto 54 umowy sprzedaży lokali w projekcie (łącznie od startu projektu sprzedanych zostało 101 lokali).

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, w momencie wydania nabywcom lokali sprzedawanych w ramach projektu, Grupa rozpozna operację jako leasing zwrotny zgodnie z MSSF 16. Aktywo oraz zobowiązanie z tego tytułu zostanie ujęte w bilansie spółki, zaś wynik częściowo zostanie rozpoznany z chwilą wydania lokali, a w pozostałej części rozpoznawany będzie zgodnie z zasadami MSSF 16, przez okres leasingu.

**Omówienie wyników
finansowych Spółki
i Grupy, prezentacja
perspektyw rozwoju
i innych istotnych
informacji**

11. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów

Perspektywy krótkoterminowe

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe rozpoznawane przez Grupę Kapitałową w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą mieć:

- przekazania lokali z ukończonych inwestycji, w tym Conrada 30,
- oddanie do użytkowania inwestycji Osiedle Juu oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali;
- tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy;
- decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych i ich wpływ na dostępność kredytów hipotecznych dla Klientów Grupy oraz poziom kosztów finansowych Grupy;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie i jej wpływ m.in. na nastroje konsumenckie w Polsce, postrzeganie regionu przez inwestorów zagranicznych oraz sytuację na polskim rynku pracy;
- wynik zrealizowany na ewentualnej sprzedaży projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą rozpoznać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali pod marką Royal Tulip Warsaw Centre;
- różnice kursowe związane ze zmiennością na rynku walutowym.

Perspektywy średnio i długoterminowe

Kluczowy wpływ na rozwój i wzrost wartości Spółki i jej Grupy Kapitałowej dla Akcjonariuszy w długim okresie będzie mieć efektywna realizacja strategii rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym przede wszystkim:

- rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim i wpływ czynników zewnętrznych (ogólna sytuacja gospodarcza, sytuacja na globalnych i lokalnych rynkach surowców wpływająca na koszty wykonawstwa, polityka banków w zakresie kredytowania zakupów mieszkań oraz realizacji projektów deweloperskich, polityka monetarna, w tym decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie poziomu stóp procentowych, nastroje konsumenckie) na realizację celów strategicznych;
- zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji deweloperskich na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej rentowności kapitału;
- zakup nowych działek pod kolejne inwestycje w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji;

- rozwój działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym, w tym utrzymanie optymalnej z perspektywy zwrotu na kapitale i ryzyka biznesowego, skali działalności;
- optymalizacja modelu prowadzenia inwestycji w celu zwiększenia ich ekonomiki;
- konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych;;
- dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego);
- dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z jej klientami i kontrahentami;
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej;
- rozwój działalności w obszarze wynajmu lokali w obiektach zlokalizowanych w Gdańsku i Warszawie.

12. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	9 mies. 2025 r.	9 mies. 2024 r.	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	461 229	187 237	146%
Koszt własny sprzedaży	(341 197)	(145 990)	134%
Zysk brutto na sprzedaży	120 032	41 247	191%
Wynik na działalności operacyjnej	87 360	12 000	628%
Wynik netto	57 853	1 552	>1000%

tys. zł	30.09.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	293 750	302 139	(3%)
Długoterminowe aktywa finansowe	138 957	137 210	1%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 092 677	1 281 405	(15%)
Zapasy	883 251	977 018	(10%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	186 693	257 986	(28%)
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	25 215	70 156	(64%)
Kapitał własny	730 813	697 955	5%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	449 327	489 172	(8%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	18 465	(100%)
Zobowiązania z tytułu obligacji	341 220	360 503	(5%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	64 723	70 033	(8%)

tys. zł	30.09.2025	31.12.2024	Zmiana
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	206 287	396 417	(52%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	16 560	3	>1000%
Zobowiązania z tytułu obligacji	33 567	69 861	(52%)
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 134	6 980	17%

Wybrane wskaźniki finansowe (Grupa Kapitałowa)

	9 mies. 2025 r.	9 mies. 2024 r.
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	26,0%	22,0%

	30.09.2025	31.12.2024
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	9,6	9,9
Wskaźnik szybkiej płynności		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	1,8	2,3
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł) *		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	277,5	267,9
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi		
kapitał własny do aktywów ogółem	52,7%	44,1 %
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	89,7%	126,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	47,3%	55,9%

* Dług netto Grupy na dzień 30.09.2025 oraz na dzień 31.12.2024 r. wyniósłby odpowiednio 280,6 mln zł oraz 272,3 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów kalkułowanego zgodnie z MSSF 16 *Leasing*.

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W okresie 9 miesięcy 2025 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 461,3 mln zł przychodów, wobec 187,2 mln zł w analogicznym okresie 2024 r., odnotowując 87,4 mln zł zysku operacyjnego (12,0 mln zł zysku EBIT rok wcześniej) oraz 57,9 mln zł zysku netto, wobec 1,6 mln zł zysku w okresie 9 miesięcy 2024 r.

O dynamicznym wzroście przychodów Grupy przesądził wzrost liczby przekazanych lokali mieszkalnych i usługowych. Wzrost przychodów przełożył się na wyższy zysk operacyjny. Na wynik netto Grupy istotny wpływ miały wyższe o 57% ujemne saldo przychodów i kosztów finansowych (-14,2 mln zł), na które złożyły się wyższe koszty odsetkowe oraz różnice kursowe.

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia. W okresie 9 miesięcy br. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wzrosło z 267,9 mln zł (272,3 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat

za użytkowanie wieczyste gruntów oszacowanych zgodnie z MSSF 16 Leasing) na dzień 31 grudnia 2024 r., do 277,5 mln zł na koniec III kwartału 2025 r (280,6 mln zł po uwzględnieniu zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste).

Informacje uzupełniające

Poręczenia i gwarancje

W okresie 9 miesięcy 2025 r. Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie poręczyły za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

Gwarancje wystawione w 2025 r.		
Beneficjent	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Ursynów	ubezpieczeniowa	562

Ponadto Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej udzieliły następujących gwarancji:

Wystawione gwarancje		
Beneficjent	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Tower D Property sp. z o.o.	bankowa	1 831
AEW Invest GmbH	bankowa	927
Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Włochy	bankowa	3 264

Tabele nr 8 i 9. Gwarancje wystawione przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa otrzymała gwarancje z tytułu dobrego/należytego wykonania, usunięcia wad i usterek oraz gwarancji i rękojmi od poniższych podmiotów:

Gwarancje otrzymane w 2025 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Techbau Budownictwo sp. z o.o.	bankowa	4 810
METALTECH Sp. z o.o.	bankowa	202
Techbau Budownictwo sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	1 813
Karmar SA	bankowa	4 718
Techbau Budownictwo sp. z o.o.	ubezpieczeniowa	2 015

Tabela nr 10. Gwarancje otrzymane w okresie 9 miesięcy 2025 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W okresie 9 miesięcy br. Spółka przeprowadziła emisję niezabezpieczonych obligacji serii AG o wartości 80 mln zł, a po zakończeniu okresu sprawozdawczego przeprowadziła emisję niezabezpieczonych obligacji serii P2025A o wartości 100 mln zł. Środki pozyskane z emisji są wykorzystywane do refinansowania zobowiązań finansowych oraz do współfinansowania rozwoju Grupy.

13. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w okresie 9 miesięcy 2025 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 28 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2025 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2025 r.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w Nocie 20 Jednostkowego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2025 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w Nocie **22** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 9 miesięcy 2025 r.

Istotne pozycje pozabilansowe

Poza poręczeniami i gwarancjami opisanymi w punkcie **Poręczenia i gwarancje** niniejszego sprawozdania Zarządu, Spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają istotnych pozycji pozabilansowych, poza pozycjami wynikającymi z zabezpieczeń udzielanych w ramach Grupy.

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2025.

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej

Główne czynniki, mające wpływ na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej, zostały omówione we wcześniejszych rozdziałach niniejszego raportu.

Wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich przyszłe wyniki finansowe, jest wojna wywołana przez Rosję przeciwko Ukrainie i jej konsekwencje, w tym sytuacja gospodarcza i społeczna w tym kraju oraz działania społeczności międzynarodowej wobec Rosji.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa nie odnotowała istotnych opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem wojny w Ukrainie na polski rynek pracy. Grupa jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi i monitoruje ewentualny wpływ konfliktu na realizację umów, których podmioty z Grupy są stroną.

Spółka ani podmioty wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie są, według wiedzy Spółki, stronami umów i porozumień z podmiotami zarejestrowanymi w Ukrainie, Białorusi lub Rosji lub mającymi istotne powiązania gospodarcze z ww. krajami.

W ocenie Zarządu Spółki wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie wpływa, pośrednio, na działalność i wyniki:

- segmentu deweloperskiego Grupy poprzez m.in.:
 - sytuację gospodarczą w Polsce
 - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy),
 - sytuację na rynku surowców,
 - sytuację na rynku pracy w Polsce (dostępności pracowników w sektorze usług budowlanych),
- segmentu magazynowego Grupy poprzez m.in.:
 - sytuację na rynkach finansowych (m.in. koszty finansowania działalności Grupy)
 - sytuację gospodarczą w Polsce i jej wpływ na popyt na powierzchnie magazynowe,
 - sytuację na rynku pracy w Polsce,
 - sytuację na rynku surowców,
 - ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej rynku magazynowego przez inwestorów zagranicznych.
- segmentu pozostałych aktywów nieruchomościowych Grupy poprzez m.in.:
 - nastroje konsumenckie oraz sytuację gospodarczą, oddziałującą m.in. na popyt na usługi hotelowe.

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu posiadaczami akcji Spółki byli poniżej zaprezentowani członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki:

Osoba	Stanowisko	Stan posiadania	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Książek	Prezes Zarządu	31.790.353 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 akcji - bezpośrednio	31.790.353 - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 - bezpośrednio

Od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji przez Książek Holding Sp. z o.o., podmiot powiązany z Mariuszem Książek, zwiększył się o 529.217 akcji.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały uprawnień do akcji Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu. Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej Marvipol.

Informacja o konsolidacji

Spółka jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale **Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 9 miesięcy 2025 r.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w **Nocie 2** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 9 miesięcy 2025 r. oraz w Nocie 2 Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 9 miesięcy 2025 r.

Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

Brak jest innych informacji istotnych dla oceny sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development niż przekazane w niniejszym raporcie.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu